

# Immobilien im **Blick**Punkt

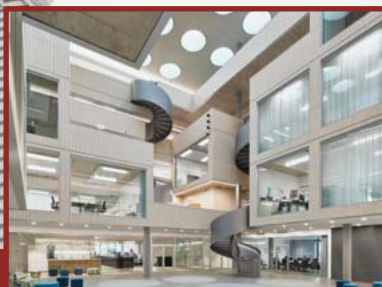
Schweizer  
**Bau**Journal



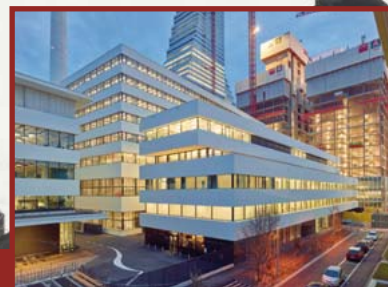
Märkte ■ Trends ■ Bewirtschaftung ■ Objekte



**Rütihof Wädenswil:**  
Drei Nutzer unter einem Dach,  
ein Erfolgskonzept.



**Münchenstein: Neuer Hauptsitz**  
der Selmoni Gruppe



**Basel: neues Büro- und**  
Servicegebäude von Roche



## Gewerbehaus Rütihof in Wädenswil

Robert Schütz



# Drei Nutzer, ein Erfolgskonzept

Unterschiedliche Interessen unter einem Dach zu vereinen, gilt stets als besondere Herausforderung. Das Gewerbehaus Rütihof in Wädenswil zeigt eine durchgängige Lösung, welche die Bauherrschaft und die Mieter zufrieden stellt. Die digitale Planungsmethode BIM erwies sich auch hier als ausgezeichnete Stütze.

Die Aufgabenstellung der Bauherrschaft, der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ), an den Totalunternehmer die Met-

habau war klar definiert: Ein durchgängiges Konzept für drei vollkommen unterschiedliche Gewerbemietler, unter einem

■ Drei Nutzer, ein Erfolgskonzept.  
(Bilder: Methabau)

Dach. Methabau, als einer der führenden Totalunternehmen für mehrgeschossige Gewerbe- und Industriebauten galt hierfür als der optimale Partner. Im Planungsprozess arbeitet man, auch dank der Planungsmethode BIM, weitgehend papierlos. Das Gewerbehaus Rütihof in Wädenswil ist hier nur ein Beispiel: Auf einer Nutzungsfläche von rund 14-tausend Quadratmeter sind heute ein Bus-

■ Europaweit die grösste Kletterhalle.



■ Die Busgarage bietet Platz für über 60 Grossfahrzeuge (Bild: SZU, Manuela Haltiner)





■ Die automatische Bürstenwaschanlage der regionalen Busgarage.

hahnhof, ein Getränkehandel und ein Freizeitanbieter erfolgreich. Die Nutzer sind die Sihltal Zürich Uetliberg Bahn AG (SZU), die Kletterzentrum Gaswerk AG sowie die Huber Getränkehandlung AG. Bereits im Januar konnte das fertige Projekt an die Bauherrschaft (GVZ) übergeben werden.

### Viele Ebenen. Eine Lösung

Die SZU nutzt das Sockelgeschoss der Liegenschaft als regionale Busgarage für über 60 Grossfahrzeuge, mit Werkstatt, automatischer Bürstenwaschanlage und Tankstelle. Daneben befinden sich Garderoben- und Aufenthalts- sowie Büroräume. Über dem Busdepot hat die Huber Getränkehandlung ihre Büros eingerichtet. Deren angegliederte Lagerhalle erstreckt sich gleich über mehrere Geschosse. Wobei die oberen Lagerflächen mittels Warenlift und automatischer Paletten-Förderanlage erschlossen werden mussten. Zudem wurde ein Kühl- und Tief-

■ Die angegliederte Lagerhalle der Huber Getränkehandlung erstreckt sich gleich über mehrere Geschosse.



kühlraum eingebaut. Der Dritte im Bunde: Das Kletterzentrum (Europas grösstes) betreibt im Empfangsbereich ein Bistro. Garderobenräume mit WC und Duschen sind auf den oberen Etagen untergebracht. Unterschiedlich grosse Boulder- und Kletterräume sowie die hohe Kletterhalle bieten verschiedene Möglichkeiten zum Indoor-Klettern. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit konditionierter Frischluft sorgen hier für das optimale Raumklima. Weitere Klettermöglichkeiten befinden sich an den Aussenwänden. Die Gesamtfläche für die Kletterwände beträgt Outdoor 1700 m<sup>2</sup>. Für den nötigen Schutz der Abenteurer in Freien sorgt ein weit ausragendes Dach.

### Ausgeklügeltes statisches Konzept

Was dieses Bauwerk zudem so speziell macht, sind die unterschiedlichen Geschosshöhen und die Tatsache, dass sich einige Räume gleich über mehrere Etagen erstrecken, so z.B. beim Kletterzentrum und die Hochregale des Getränke-Grosshändlers. Durchgehende Geschosse mit gleicher Deckenhöhe, wie sonst üblich, sucht man hier vergebens. Das Kletterzentrum über der grossen Busgarage ist seitlich angeordnet, und benötigt verschiedene Geschosshöhen, von der üblichen Raumhöhe 3 Metern bis zu 18 Meter für den xl-Kletterwandbereich. Hierfür war zudem eine spezielle Statik erforderlich. Allein der aufgehängte Kletterturm, hat ein Eigengewicht von etwa 150 Tonnen und liegt auf der freien Decke der unterliegenden Busgarage auf. Aufgehängt ist das Ganze über einen speziellen Stahlbau-Fachwerk Binder an der Dachkonstruktion. Somit konnte die Last in die Gebäudestützen abgeleitet wird.

### Die Statik: Eine Gleichung mit vielen Unbekannten

Vor allem die Tragwerkskonstruktion der Busgarage im untersten Geschoss, galt als Gleichung mit vielen Unbekannten. Hintergrund: Damit die 19,5 Meter langen

### Bauherrschaft

GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich  
Thurgauerstrasse 56, 8050 Zürich  
Tel. 044 308 21 11, info@gvz.ch, www.gvz.ch

### Totalunternehmung

METHABAU Totalunternehmung AG  
Fehlweisstrasse 28, 8580 Amriswil  
Tel. 071 414 00 14  
info@methabau.ch, www.methabau.ch

### Architektur

METHABAU Plan AG  
Fehlweisstrasse 28, 8580 Amriswil  
Tel. 071 414 00 14  
info@methabau.ch, www.methabau.ch

### Ingenieure

*Elektroplaner:*  
Pezag Elektro AG, 9220 Bischofzell

*Fachplaner Haustechnik:*  
METHABAU Plan AG, 8580 Amriswil

*Geologe:*  
Andres Geotechnik AG, 9016 St. Gallen

*Brandschutzplaner:*  
BIQS Brandschutzingenieur AG, 8048 Zürich

*Fachplaner Statik / Tragwerkplaner:*  
FML Ingenieure AG, 8580 Amriswil

Gelenkbusse auf engstem Raum wenden und rangieren können und das bei einem Wendekreis von 180 Grad, ist ein entsprechend grosser Stützenabstand erforderlich. Hierfür wurde ein Raster von 8 Meter mal 16 Meter gewählt. Umgesetzt wurden diese Abstände in der innovativen Stahl-Betonverbundweise. Nur so war es möglich, die hohen punktuellen Lasten, eine schlanke Bauweise in punkto Deckenstärke sowie die erforderlichen Brandschutzanforderungen an das Tragwerk zu erfüllen. Hinzu kommt: Über der Buseinstellhalle, erstreckt sich – viergeschossig – der Getränkekelogistiker, die Huber Getränkehandlung AG. Auch dieser Nutzer, mit seinen schweren Hochregalen, benötigt eine extreme Decken-Nutzlast bei übermässiger Höhe. Das Ergebnis: Die Decke über der Busgarage trägt eine Last von 2 Tonnen/m<sup>2</sup> – und das bei der geforderten Raster-Spannweite von 16 x 8 Metern.

### Optimierte Lösungen dank der Digitale Planungsmethode BIM

Als besonders hilfreich erwies sich auch hier die digitale Planungsmethode BIM (LoD 500), wofür die Methabau mit dem Tekla D-A-CH BIM Award 2020 ausgezeichnet wurde. Diese Auszeichnung ist ein Modellwettbewerb, der die spannendsten Tekla Structures Projekte in Deutschland, Österreich und der Schweiz prämiert. Methabau fördert und fordert die Verwendung von BIM auch von seinen Projektpartnern. Die ausführungsfähige Planung wurde laufend durch Baustellendaten aktualisiert. Das finale «as built» Modell kann daher weiterhin für Service- und Ausbuarbeiten eingesetzt werden. Somit bleibt dieses Projekt auch in Zukunft ein Erfolg für alle Beteiligten. ■